

# Bebauungsplan Martinszell-Nord

## S A T Z U N G

Die Gemeinde Waltenhofen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 9 sowie § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 24.04.1993 (BGBl. I S. 466), der § 1 und 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 662), der Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, der Art. 96 a.F./89 n.F. und Art. 98 a.F./91 m.F. der Bayer. Bauordnung alte Fassung/neue Fassung -BayBO a.F./n.F.- und des Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der geltenden Fassung folgende Satzung:

In Ergänzung der vom Architekturbüro Felkner ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 05.05.1997, zuletzt geändert am 30.03.1998 wird festgesetzt:

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

##### 1.1. Baugebiete

1. Zone I -MD- Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ohne weitere Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan).
2. Zone II -MD- Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.
3. Zone III -WA- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

##### 1.2. Zulässigkeit bestimmter Arten von Nutzungen in der Zone II -MD-.

In der Zone II sind ausschließlich "sonstige Wohngebäude" nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.

##### 1.3. Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen in der Zone III.

Von den Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Nichtstörende Handwerksbetriebe

##### 1.4. Unzulässigkeit von Ausnahmen in Zone III -WA-

In der Zone III -WA- sind folgende in § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO geregelte Ausnahmenutzungen unzulässig:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen.

1.5. Untergeordnete Nebenanlagen in der Zone II -MD- und Zone III -WA-

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO: Gartenhäuser, Schuppen und sonst. kleine Nebenanlagen bis 6 qm Grundfläche und max. 2,50 m Firsthöhe.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächen- und Geschößflächenzahl:

Siehe Planeinträge.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen in der Zone II -MD- und Zone III -WA-

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Angegeben sind folgende Maße:

1. Wandhöhe Traufseite -TH-:

Gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (RFB-EG) bzw. Oberkante Rohfußboden Untergeschoß (RFB-UG) bis Oberkante Fußpfette.

2. Wandhöhe Giebelseite -FH-:

Gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß (RFB-EG) bzw. Oberkante Rohfußboden Untergeschoß (RFB-UG) bis Oberkante Firstpfette.

Als Mindestmaß für die Gebäudehöhen wird das durch die in den einzelnen Baufeldern festgesetzte Maß für die Wandhöhe Giebelseite abzüglich 1,00 m festgesetzt.

Die Systemschnitte für die Gebäude Nr. 1 - 21 i.M. 1 : 100 i.d.F. vom 05.05.1997 sind Bestandteil dieser Satzung.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen in der Zone II -MD- und Zone III -WA-

Hinweis:

Die Eingangsgeschoß-Fußbodenhöhen (Rohfußboden) der Ge-

bäude und Garagen werden in Anlehnung an die in der Planzeichnung enthaltenen Höhenkoten durch die Gemeinde örtlich festgesetzt.

#### 4. Sonstige Festsetzungen.

##### 4.1. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt festgesetzt.

1. Einzelhäuser mit max. 3 Wohnungen
2. Je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen.

##### 4.2. Flächen für Stellplätze und Garagen in der Zone II -MD- und Zone III -WA-

Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Garagen und damit verbundene Nebenräume können auch an anderer als in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Fläche errichtet werden, wenn Belange der Nachbargrundstücke oder der Verkehrssicherheit oder die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt werden.

##### 4.3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke).

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung freizuhalten, soweit diese höher als 0,80 m über Straßenoberkante in Fahrbahnmittle hinausragt. Ausgenommen hiervon sind einzelne, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m, sowie Lichtmasten und Verkehrszeichen.

##### 4.4. Grundstücksbepflanzungen in der Zone II -MD- und Zone III -WA-.

1. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens je ein einheimischer Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
2. Die Grundstücke sind außerdem mit lockeren Strauch- und Gehölzgruppen zu bepflanzen.
3. Es sind Bäume und Sträucher einheimischer bzw. standortgerechter Arten zu pflanzen und sollten zu 80 % den Arten entsprechen, die in der Vorschlagsliste unter III Hinweise aufgeführt sind.

## 5. Flächen zur Entwicklung von Natur

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Fläche ist als Ersatz- bzw. Ausgleichsfläche für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 BNatSchG vorgesehen. Diese Fläche wird mit landschaftstypischen Feldhecken und Buschgruppen bepflanzt.

## 6. Immissionsschutz

### 6.1. Schallschutzwand

Zur Minimierung der Geräuschemissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf Grundstück Fl.Nr. 20 der Gemarkung Martinszell ist eine Schallschutzwand entsprechend dem Planzeichen der Planzeichnung zu errichten. Die Höhe der Schallschutzwand muß in dem zeichnerisch dargestellten Bereich mindestens 725,75 m ü.N.N. betragen.

Die Mindesthöhe gilt für die vorgeschlagenen Rohfußboden- und Traufhöhen der Gebäude 3 und 4 (RFB 729,10 und TH 728,60) sowie 5 (RFB 728,60 und TH 732,80). Wird hiervon nach oben hin abgewichen, so ist die Wandhöhe neu zu ermitteln.

Damit die Transmission durch die Wand zu keinen Pegelerhöhungen führt, muß das Schalldämm-Maß der Schallschutzwand mindestens 22 dB betragen. In der Wandkonstruktion dürfen keine Öffnungen im unteren Bereich der Wand - z.B. zur Ableitung von Oberflächenwassern - und keine Undichtigkeiten auftreten.

### 6.2. Bauliche Maßnahmen an Gebäuden

Beim Haus Nr. 5 ist durch eine schalltechnisch günstige Grundrißgestaltung sicherzustellen, daß offenbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur an der westlichen und nördlichen Gebäudeseite angeordnet werden.

## II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Abstandsflächen in der Zone II - MD und Zone III - WA

Bauvorhaben in der Zone II und III des Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen der Abstandsflächenregelung nach § 7 Abs. 1 BayBO.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1. Baukörper in der Zone II - MD und Zone III - WA

Die Gebäude sind grundsätzlich als längsgestreckte, rechteckige Baukörper zu errichten, und zwar in einem Seitenverhältnis Breite zu Länge von mindestens 1 zu 1,2.

2.2 Dächer in der Zone II - MD und Zone III - WA

1. Dachform

Die Dachform wird für alle Haupt- und Nebengebäude bzw. Garagen (sofern bei Garagen nichts anderes in der Planzeichnung dargestellt ist) als symmetrisch ausgebildetes Satteldach festgelegt.

2. Dachneigung

Zugelassen sind Dachneigungen von  $20^{\circ}$  bis  $30^{\circ}$   
An Wohngebäude angebaute Nebengebäude und leichte Anbauten müssen die Dachneigung des Haupthauses aufnehmen.

3. Dachüberstand

Folgende Dachüberstände werden festgesetzt:

- bei den Hauptbaukörpern  
Traufe: 0,80 m - 1,00 m (einschließlich Dachrinne)  
Ortgang: 0,80 m - 1,20 m  
Bei Balkonüberdachungen sind größere Dachüberstände möglich, wenn die Balkonkonstruktion zusammen mit der Dachkonstruktion abgestützt ist.
- bei den Garagen- und Nebengebäuden  
Traufe: 0,40 m - 0,80 m (einschließlich Dachrinne)  
Ortgang: 0,40 m - 0,80 m

4. Dachgauben

- a) Dachaufklappungen und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- b) Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei Hauptgebäuden unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
  - Minstdachneigung  $26^{\circ}$
  - Die Gesamtlänge aller Dachgauben einer Dachseite darf nicht mehr als  $1/3$  der Dachlänge betragen
  - Je Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig, wobei zwischen den einzelnen Gauben ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten ist

- Dachgauben müssen zur Giebelwand einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten
- Gauben müssen mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches ansetzen
- Dachgauben müssen mit demselben Material eingedeckt werden wie das Hauptdach
- Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel müssen sich harmonisch in das Gesamtbild des Gebäudes einfügen.

#### 5. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit naturroten (ziegelroten) Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind auch extensiv begrünte Dächer. Die Dachflächen von Garagen mit Flachdächern sind - soweit sie nicht als Terrassenflächen dienen - zu begrünen.

#### 2.3. Fassaden in der Zone II - MD und Zone III - WA

1. Bei verputzten wie bei Holzverschalten Fassaden sind nur ruhige, helle Farbtöne zulässig. Die Verwendung von groben Zierputzen, auffälligen Holzverzierungen oder auffälligen Außenwandbekleidungen ist unzulässig.
2. Doppelhäuser müssen in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sein und zumindest die gleiche Oberflächen- und Fassadenstruktur erhalten.

#### 2.4. Garagen und Nebengebäude in der Zone II - MD und Zone III - WA

1. Garagen sollten im Hauptgebäude untergebracht werden, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht bzw. ermöglicht.
2. Garagen und Nebengebäude sind möglichst in einem Baukörper zusammenzufassen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
3. Für die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden gelten die gleichen Festsetzungen wie für Hauptgebäude, soweit die Satzung keine weiteren Festlegungen getroffen hat.
4. Bei der Errichtung von Garagen ist zwischen Garagentor und der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten. Sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht berührt werden, kann die Gemeinde hiervon Abweichungen zulassen.

#### 2.5. Fernsprech- und Stromleitungen

Dachständer für Fernsprech- und Stromleitungen sind

nicht zulässig. Die Hausanschlüsse sind in Kabelbauweise auszuführen. Die Rechte der Deutschen Telekom nach dem Telegraphenwegegesetz (TWG) vom 18.12.1899 (RGBl. S. 705) werden hierdurch nicht berührt.

#### 2.6 Stellplätze in der Zone II - MD und Zone III - WA

1. Für jede Wohneinheit ist mind. 1 Stellplatz zu errichten.
2. Die Oberfläche der Stellplätze und ihrer Zufahrten ist wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. als Schotterrasen Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge o.ä.

#### 3. Grundstück

##### 3.1. Geländegestaltung in der Zone II - MD und Zone III -WA

Auffällige Geländemodellierungen, d.h. das willkürliche Aufschütten oder Abgraben von Erdreich sind nicht zulässig.

##### 3.2 Einfriedungen in der Zone II - MD und Zone III - WA

1. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holzzäune auszuführen und müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von 0,30 m einhalten.
2. Sogenannte Jägerzäune und Metalldrahtzäune sind unzulässig
3. Sockel sind nicht zulässig
4. Die Höhe von Zäunen darf zwischen 0,80 m und 1,00 m betragen
5. Zufahrten und Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

#### 4. Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbußen bis zu 1.000.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 96 Abs. 1 Nr. 15 BayBO a.F./Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO n.F.)

### III HINWEISE

1. Aufgrund der besonderen topographischen Verhältnisse ist es vor allem im südlichen und südöstlichen Teil des Bebauungsgebietes notwendig, Geländebearbeitungen (Auffül-

lungen, Abgrabungen) vorzunehmen. Die Geländegestaltung ist mit der Gemeinde örtlich festzulegen. Angaben zum Ursprungsgelände und zum geplanten Geländeverlauf sind auch in den unter 1.2.3 beigefügten Schema-Querschnittzeichnungen enthalten.

2. Auf jedem Grundstück sollen Vorrichtungen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser geschaffen werden. Anfallendes Regenwasser von Dächern oder versiegelten Flächen sollte möglichst auf dem Baugrundstück versickert werden.
3. Auf jedem Grundstück sollen Vorrichtungen zur Kompostierung der anfallenden Küchen- und Gartenabfälle angelegt werden.
4. Es ist zulässig und erwünscht, auf jedem Grundstück Sonnenkollektoren zur Beheizung der Gebäude bzw. zur Brauchwassererwärmung zu errichten.
5. Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.
6. Grenzgaragen sollten mit einem Dachvorsprung von max. 25 cm über der Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Bauherren sollen sich hierzu um eine entsprechende Zustimmung ihrer Nachbarn bemühen; die betreffenden Nachbarn werden gebeten, hierzu ihre Zustimmung zu erteilen.
7. Die Sockelzone soll farblich nicht von der Fassade abgehoben werden.
8. Für Fenster- und Außentürelemente, Fensterläden, Balkongeländer und Garagentore soll als Baustoff möglichst Holz verwendet werden.
9. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung
  - 9.1. Großkronige Bäume (I. Wuchsordnung)

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides       | Spitzahorn   |
| Acer Pseudoplatanus    | Bergahorn    |
| Aesculus hippocastanum | Roßkastanie  |
| Betula pendula         | Sandbirke    |
| Fraxinus excelsior     | Esche        |
| Prunus avium           | Vogelkirsche |
| Tilia cordata          | Winterlinde  |
| Quercus robor          | Stieleiche   |
| Ulmus carpiniifolia    | Feld-Ulme    |
| Juglans regia          | Walnuß       |

außerdem Mostbirnen und Mostäpfel als Hochstämme von standorttypischen alten Sorten.
  - 9.2 Mittelkronige Bäume (II. Wuchsordnung)

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer campestre   | Feldahorn   |
| Alnus Glutinosa  | Schwarzerle |
| Carpinus betulus | Hainbuche   |

Sorbus aucuparia  
Sorbus intermedia  
Prunus padus

Eberesche  
Schwedische Mehlbirne  
Traubenkirsche

9.3 Sträucher

Cornus Sanguinea  
Frangula alnus  
Salix caprea  
Salix purpurea  
Coryllus avellana  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Rosa rubiginosa  
Rhamnus catharticus  
Euonymus europaea  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Bluthartriegel  
Faulbaum  
Salweide  
Purpurweide  
Haselnuß  
Heckenkirsche  
Heckenrose  
Weinrose  
Kreuzdorn  
Pfaffenhütchen  
Schwarzer Holunder  
Gewöhnlicher  
Schneeball  
Wolliger Schneeball  
Liguster  
Schlehe

Viburnum lantana  
Ligustrum vulgare  
Prunus spinosa

9.4 Hecken

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Ligustrum vulgare  
Buxus sempervirens

Feldahorn  
Hainbuche  
Hartriegel  
Liguster  
Buchsbaum

9.5 Klettergewächse

Celastrus orbiculatus  
Clematis vitalba  
Parthenocissus tricuspidata  
Lonicera henryi  
Hedera helix  
Vitis diognetiae  
Wisteria sinensis  
Hydrangea petiolaris

Baumwürger  
Gemeine Waldrebe  
"Veitchii" Wilder Wein  
Immergrünes Geißblatt  
Efeu  
Scharlachwein  
Lyzinie  
Kletterhortensie

10. Querschnitte der einzelnen Gebäude im MD Zone II und WA  
mit Angaben zu Wandhöhen, Ursprungsgelände und geplantem  
Geländeverlauf (Siehe Anlage)

IV INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage ihrer Be-  
kanntmachung in Kraft.

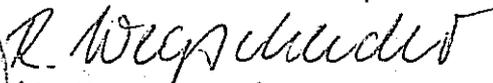
Waltenhofen, den 30.03.1998

Ausgefertigt:

Waltenhofen, 24.04.1998

GEMEINDE WALTENHOFEN

  
(R. Wegscheider)  
1. Bürgermeister

  
(R. Wegscheider)  
1. Bürgermeister

2031/30.03.1998